



*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 9 octobre 2024*

## **Projet de loi**

### **octroyant à ViaEtoile Sàrl une concession d'occupation du domaine public communal de la Ville de Carouge pour une tranchée couverte**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961;  
vu la convention du 6 septembre 2023 conclue entre la Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl en vue de l'octroi d'une concession d'occupation du domaine public communal pour une durée de 99 ans;  
vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Carouge du 22 juin 2023, approuvée par arrêté du Conseil d'Etat le 27 septembre 2023;  
vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Carouge du 22 juin 2023, approuvée par arrêté du Conseil d'Etat le 18 octobre 2023,  
décrète ce qui suit :

#### **Art. 1      Objet de la concession**

Il est octroyé à ViaEtoile Sàrl, aux conditions fixées par la convention du 6 septembre 2023 conclue entre la Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl, annexée à la présente loi, une concession d'occupation du domaine public communal pour une tranchée couverte et ses ouvrages annexes, constituant l'accès souterrain privé destinés à desservir les immeubles du quartier de l'Etoile.

**Art. 2 Surface concédée**

La concession grève les parcelles du domaine public communal portant N° dp 2827, 2828, 2833 et 3553 de la Ville de Carouge, à partir de l'accès souterrain depuis la voie centrale et son tracé prévisible sous l'avenue de la Praille, tel que figuré sur le plan (annexe) et faisant partie intégrante de la présente loi.

**Art. 3 Durée**

La concession est accordée pour une durée de 99 ans, à compter de la promulgation de la présente loi, et prendra fin automatiquement à l'échéance de cette durée, selon les modalités prévues à l'article 12 de la convention du 6 septembre 2023 en vue de l'octroi d'une concession d'occupation du domaine public communal (tranchée couverte) conclue entre la Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

### **1. Introduction**

Par délibérations, du 22 juin 2023, le Conseil municipal de la commune de Carouge a adopté 2 délibérations relatives à l'octroi d'une concession d'occupation du domaine public à ViaEtoile Sàrl, dans un premier temps pour une durée de 25 ans, puis, dans un second temps, pour une durée de 99 ans. Ces délibérations ont été approuvées, par le Conseil d'Etat, en date des 27 septembre et 18 octobre 2023.

La concession porte sur une tranchée couverte devant relier en souterrain la route des Jeunes aux îlots A, B D, E, F et H (bâtiment UBS) du secteur Etoile, tant pour le trafic individuel privé que pour la logistique (en particulier la voirie).

### **2. Descriptif du projet d'ouvrage de la tranchée couverte de l'Etoile**

Avec un objectif à terme de 12 400 nouveaux logements et 6 200 nouveaux emplois, le projet Praille-Acacias-Vernets (PAV), d'une surface de 230 ha, représente le plus gros potentiel de développement du canton. Il prévoit notamment la création d'une nouvelle centralité d'agglomération dans le périmètre de l'Etoile, ayant déjà fait l'objet d'un premier plan localisé de quartier (PLQ n° 30 044 adopté par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2019). Il accueille notamment le Campus Pictet de Rochemont en cours de construction. Il fera, dans les prochaines années, l'objet de plusieurs autres PLQ devant permettre, notamment, la construction de près de 315 000 à 375 000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP) d'activités et de logements de part et d'autre de l'avenue de la Praille (îlots A, B, D, E, F voire H), auxquels s'ajoutent d'autres développements dans un périmètre élargi.

Dans le cadre de l'image directrice de l'Etoile et du PLQ Etoile 1, il est prévu de réaliser une tranchée couverte sous l'avenue de la Praille (la « Tranchée Couverte »), ayant pour but de relier en souterrain la route des Jeunes aux îlots A, B, D, E, F et H (bâtiment UBS) du secteur Etoile, tant pour le trafic individuel privé que pour la logistique (y compris la voirie). Son accès principal se fera depuis la route des Jeunes, par un carrefour à créer sous le P+R de l'Etoile, en étroite coordination avec le projet de requalification de la route des Jeunes en boulevard urbain apaisé (mesure du projet d'agglomération, sous maîtrise d'ouvrage cantonale et communale).

La réalisation de la tranchée couverte de l'Etoile dès les premières étapes de développement du quartier permet de garantir l'atteinte des objectifs du plan climat cantonal et du projet PAV en matière de qualité des espaces publics et de développement des mobilités douces et des transports publics, particulièrement prégnant sur ce secteur voué à devenir une centralité emblématique de l'agglomération. Il s'agit en particulier d'accompagner la réalisation du Campus Pictet de Rochemont et des logements associés, dont la construction est en cours et la mise en service attendue en juin 2025. La tranchée couverte de l'Etoile facilitera également l'accès de la rue des Noirettes pour ses occupants en rétablissant le bidirectionnel Noirettes-Gabelle et en réduisant ainsi la circulation pendulaire parasite. En l'absence de tranchée couverte, l'avenue de la Praille continuera à supporter le trafic individuel motorisé ainsi que les flux logistiques liés notamment à la gestion des déchets des futurs îlots, et cet axe structurant de la croix verte et de mobilités douces du PAV, continuité paysagère reliant l'Arve au coteau de Lancy, bordant la future place de l'Etoile et la Drize renaturée, ne pourra être aménagé selon les objectifs qualitatifs du PAV et du projet d'agglomération (dont elle constitue une mesure).

Le projet de tranchée couverte de l'Etoile a fait l'objet d'une étude de faisabilité dont les conclusions ont été validées le 17 janvier 2023 par les conseillers d'Etat chargés du département du territoire (DT) et du département de la santé et des mobilités (DSM), ainsi que par la conseillère administrative de la Ville de Carouge chargée de l'aménagement, ceci en présence du président de la Fondation PAV. Selon le calendrier prévisionnel du projet, la mise en service de l'ouvrage est prévue fin 2028.

### **3. Concession d'occupation du domaine public**

Le projet retenu consistant en la création d'une voie d'accès privée sous le domaine public communal de l'avenue de la Praille, la Ville de Carouge a opté pour l'octroi d'une concession d'occupation du domaine public communal, portant sur les parcelles N<sup>os</sup> 2827, 2828, 2833 et 3553 de la Ville de Carouge, au bénéfice de la société ViaEtoile Sàrl.

Conformément à l'article 13 de la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961 (LDPu; rs/GE L 1 05), l'établissement de constructions ou d'installations permanentes sur le domaine public est subordonné à une concession s'il est assorti de dispositions contractuelles. Les concessions sont octroyées par le Conseil d'Etat si leur durée est inférieure à 25 ans, et par le Grand Conseil si leur durée est supérieure à 25 ans selon l'article 16 LDPu.

Afin de sécuriser le volet foncier au plus vite (compte tenu du coût des études à engager), tout en garantissant la sécurité juridique de cet ouvrage

durant toute sa durée de vie, le Conseil d'Etat a décidé d'octroyer une concession pour une durée de 25 ans et, successivement, de soumettre au Grand Conseil un projet de loi en vue de l'octroi d'une concession pour une durée de 99 ans (étant entendu que la concession de 25 ans s'éteindra à l'entrée en force de la concession de 99 ans ou pourra être renouvelée en l'absence de cette dernière).

La concession est un acte administratif de nature mixte : elle se compose d'une décision d'octroi qui relève, en l'espèce, de la compétence du Grand Conseil et des dispositions contractuelles convenues entre les parties.

Ainsi, la Ville de Carouge a négocié avec ViaEtoile Sàrl une convention réagissant l'objet de la concession, les modalités techniques, la durée, etc. Celle-ci a été signée par les parties le 6 septembre 2023.

#### **4. Conclusion**

Ainsi, conformément à l'article 13 LDPu, le présent projet de loi vise à octroyer à ViaEtoile Sàrl une concession d'occupation du domaine public communal sur les parcelles N<sup>os</sup> 2827, 2828, 2833 et 3553 de la Ville Carouge, telle que prévue par la convention du 6 septembre 2023 annexée au présent projet de loi.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

#### Annexes :

- 1) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*
- 2) *Délibération du Conseil municipal de la commune de Carouge du 22 juin 2023 et arrêté du Conseil d'Etat du 27 septembre 2023*
- 3) *Délibération du Conseil municipal de la commune de Carouge du 22 juin 2023 et arrêté du Conseil d'Etat du 18 octobre 2023*
- 4) *Convention du 6 septembre 2023 en vue de l'octroi d'une concession sur l'occupation du domaine public pour une durée de 99 ans conclue entre la Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl (incluant les annexes suivantes : 1) plan d'emprise concédée; 2) plan d'objet-répartition des coûts; 3) convention du 6 septembre 2023 entre la Banque Pictet & Cie SA et la Ville de Carouge)*
- 5) *Plan de la concession sur l'occupation du domaine public faisant partie intégrante de la loi*

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET  
Projet de loi octroyant à ViaEtoile Sàrl une concession d'occupation sur domaine public  
communal de Carouge pour une tranchée couverte.**

**Projet présenté par le** département des institutions et du numérique

<i>(montants annuels, en mio de fr.)</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	dès 2031
<b>TOTAL charges de fonctionnement</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30 Salaires	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ETP Nombre Equivalent Temps Plein	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Biens et services et autres charges [31]</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières [34] 1.375%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL revenus de fonctionnement</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>RESULTAT NET FONCTIONNEMENT</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

Pas d'impact financier pour l'Etat de Genève.

Date et signature du responsable financier :



**Michel Clavel**

**Directeur financier**



Législature 2020-2025  
Délibération N° 117-2023  
Séance du 22 juin 2023

**Proposition du Conseil administratif relative à l'octroi d'une concession d'occupation sur domaine public communal sis sur les parcelles Nos 2827, 2828, 2833, 3553 de la Ville de Carouge, à ViaEtoile Sàrl, pour une tranchée couverte et ses ouvrages annexes constituant l'accès souterrain privé destinés à desservir les immeubles du quartier de l'Etoile, pour une durée de 25 ans, ou jusqu'à entrée en force d'une concession de 99 ans.**

Vu le Plan Directeur de Quartier PAV (PDQPAV), approuvé par voie de résolution par le Conseil municipal le 16 décembre 2014 et approuvé par le Conseil d'Etat le 1er avril 2015, lequel Plan définit le secteur de l'Etoile comme point névralgique de l'agglomération et véritable cœur du projet PAV ;

Vu l'image directrice de l'Etoile, élaborée dans le cadre d'un mandat d'étude parallèle en 2015 et faisant l'objet de mise à jour régulière au fur et à mesure du développement du quartier, qui dans le but de consacrer la majorité des espaces publics aux mobilités douces prévoit la création d'une rampe d'accès unique à un parking souterrain centralisé ;

Vu le Plan localisé de quartier (PLQ) PAV Etoile1 N° 30044, préavisé favorablement par le Conseil municipal le 20 juin 2019 par le biais de la délibération DA 178A-2019, et été adopté par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2019, qui prévoit une accessibilité aux parkings des îlots A et B depuis la rue des Noirettes de manière provisoire et un accès unique à un parking centralisé à réaliser dès que possible ;

Vu les études techniques menées en 2022, qui ont permis de démontrer la faisabilité technique de réaliser une trémie couverte sous l'avenue de la Praille, sous domaine public communal sis sur les parcelles Nos 2827, 2828, 2833, 3553 de la Ville de Carouge, ouvrage connecté à la route des Jeunes par un carrefour souterrain aménagé dans la trémie sous le parking de l'Etoile ;

(pièce 1)

Vu les mesures conservatoires prises et à prendre par l'îlot B pour permettre le raccordement à cette trémie et les enjeux de calendrier liés à la coordination entre opérations (travaux en cours et remise à ciel ouvert de la rivière notamment), qui procure un caractère urgent à l'octroi d'une concession ;

Vu les articles 13 et 16 al. 1 de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961 (RS/GE L 1 05 ; LDPu), qui stipule qu'une occupation du domaine public excédant l'usage commun et assortis de dispositions contractuelles, pour une durée inférieure à 25 ans implique l'octroi d'une concession par le Conseil d'Etat ;

Vu la convention qui a pour objet de régler les modalités contractuelles de la concession qui sera octroyée par le Conseil d'Etat ;

(pièce 2)

Vu la concession d'une durée de 99 ans, dont l'octroi relève de la compétence du Grand Conseil conformément à l'article 16 al. 1 LDPu, qui remplacera de plein droit la concession prévue par la présente délibération administrative dès l'entrée en vigueur de la loi octroyant la concession d'une durée de 99 ans.

(pièce 3)

Conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre k, de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal par  oui,  non,  abstention(s)

### DECIDE

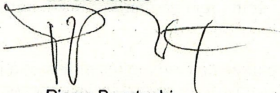
1. D'accepter la proposition du Conseil administratif relative à l'octroi d'une concession d'occupation sur domaine public communal sis sur les parcelles Nos 2827, 2828, 2833, 3553 de la Ville de Carouge, à ViaEtoile Sàrl, pour une tranchée couverte et ses ouvrages annexes constituant l'accès souterrain privé destinés à desservir les immeubles du quartier de l'Etoile, pour une durée de 25 ans, ou jusqu'à entrée en force d'une concession de 99 ans.
2. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres de signer la convention réglant les modalités contractuelles relatives à ladite concession.

Le Président




Jean-Marc Antonioli

Le Secrétaire



Pierre Baertschi

Visa SG :

  
22/6/22

Annexes :

- pièce 1 : Emprise de la concession
- pièce 2 : Convention en vue de l'octroi d'une concession d'occupation sur le domaine public pour une durée de 25 ans
- pièce 3 : Délibération administrative et convention en vue de l'octroi d'une concessions d'occupation sur le domaine public d'une durée de 99 ans

Carouge, le 25 mai 2023



6588-2023

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

## ARRÊTÉ

approuvant la délibération du Conseil municipal de la commune de Carouge du 22 juin 2023 relative à l'octroi d'une concession d'occupation sur domaine public communal pour une tranchée couverte pour une durée de 25 ans

27 septembre 2023

## LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu les articles 13 et 16, alinéa 1, de la loi sur le domaine public (LDPu; L 1 05);  
vu la convention en vue de l'octroi d'une concession d'occupation sur le domaine public pour une durée de 25 ans;  
vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Carouge du 22 juin 2023;  
vu l'annexe 1 "concession d'occupation sur le domaine public, emprise concédée".  
statuant en légalité,

### ARRÊTE :

La délibération du Conseil municipal de la commune de Carouge du 22 juin 2023, portant sur :  
l'octroi d'une concession d'occupation sur domaine public communal, sis sur les parcelles Nos 2827, 2828, 2833, 3553 de Carouge, à ViaEtoile Sàrl, pour une tranchée couverte et ses ouvrages annexes constituant l'accès souterrain privé destinés à desservir les immeubles du quartier de l'Etoile, pour une durée de 25 ans, ou jusqu'à entrée en force d'une concession de 99 ans,

- 2 -

est approuvée avec les réserves suivantes :

1. L'accès à la trémie privée nécessitera le percement d'un mur constituant le passage souterrain de la Voie Centrale (DP). L'office cantonal du génie civil (ci-après OCGC), représentant de l'Etat propriétaire du domaine public cantonal devra être consulté.
2. La concession permet à ViaEtoile Sàrl de fermer temporairement l'accès (ex. horaires d'ouverture / fermeture) voire de contrôler les accès (ex. fermeture avec accès via badge, réglementation de utilisateurs, etc.). Si la commune de Carouge souhaite que la trémie soit accessible à tous et en tout temps, il conviendra de modifier la convention d'octroi de concessions.
3. Des logements soumis au contrôle instauré par la loi générale sur les zones de développement (LGZD; L 1 35), par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL; I 4 05) et par la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP; I 4 06) seront réalisés dans le périmètre desservi par la trémie, notamment dans le plan localisé de quartier Etoile 1. L'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après OCLPF) n'est pas favorable à la prise en charge par les dossiers de logements réalisés en vertu de l'article 4B LGZD de l'entier du surcoût lié à la réalisation ainsi qu'à l'exploitation de la trémie. La prise en compte d'une quote-part raisonnable des coûts induits peut cependant être envisagée. La détermination d'une telle quote-part raisonnable devra faire l'objet d'un examen concret par l'OCLPF. Sur le principe, celle-ci ne pourra excéder le cinquième des coûts de construction et d'exploitation découlant du nombre de places de parking attribué à chaque dossier concerné, le solde des coûts induits devant être financé par d'autres moyens plus appropriés, qu'ils soient privés ou publics. Une clé de répartition adéquate et détaillée des divers coûts devra être soumise en conséquence pour approbation à l'OCLPF dans le cadre des autorisations de construire relatives à la construction de la trémie.
4. Dans le cadre de l'analyse du coût de construction des logements soumis à son contrôle, le détail du coût de l'ouvrage réalisé par la société ViaEtoile Sàrl ainsi que celui de sa répartition entre les intervenants devront être accessibles à l'OCLPF à des fins de vérification de la correcte répercussion des montants.
5. Durant toute la durée de l'exploitation des immeubles utilisateurs de la trémie, une modification de la clé de répartition ne pourra intervenir sans le consentement de l'OCLPF.
6. L'OCGC établira avec la société de projet une convention, pour les éléments du projet qui le concerne, c'est-à-dire de manière exclusive le raccordement du tunnel d'accès au parking sur l'ouvrage cantonal " Passage inférieur Etoile ".

Communiqué à :  
Entité 1ex.  
DIN 1ex.  
DT 1ex.  
FAO 1ex.



Certifié conforme,  
La chancelière d'Etat :



Législature 2020-2025  
Délibération N° 118-2023  
Séance du 22 juin 2023

**Proposition du Conseil administratif relative à l'octroi d'une concession d'occupation sur domaine public communal sis sur les parcelles Nos 2827, 2828, 2833, 3553 de la Ville de Carouge, à ViaEtoile Sàrl, pour une tranchée couverte et ses ouvrages annexes constituant l'accès souterrain privé destinés à desservir les immeubles du quartier de l'Etoile, pour une durée de 99 ans.**

Vu le Plan Directeur de Quartier PAV (PDQPAV), approuvé par voie de résolution par le Conseil municipal le 16 décembre 2014 et approuvé par le Conseil d'Etat le 1er avril 2015, lequel Plan définit le secteur de l'Etoile comme point névralgique de l'agglomération et véritable cœur du projet PAV ;

Vu l'image directrice de l'Etoile, élaborée dans le cadre d'un mandat d'étude parallèle en 2015 et faisant l'objet de mise à jour régulière au fur et à mesure du développement du quartier, qui dans le but de consacrer la majorité des espaces publics aux mobilités douces prévoit la création d'une rampe d'accès unique à un parking souterrain centralisé ;

Vu le Plan localisé de quartier (PLQ) PAV Etoile1 N° 30044, préavisé favorablement par le Conseil municipal le 20 juin 2019 par le biais de la délibération DA 178A-2019, et été adopté par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2019, qui prévoit une accessibilité aux parkings des îlots A et B depuis la rue des Noirettes de manière provisoire et un accès unique à un parking centralisé à réaliser dès que possible ;

Vu les études techniques menées en 2022, qui ont permis de démontrer la faisabilité technique de réaliser une trémie couverte sous l'avenue de la Praille, sous domaine public communal sis sur les parcelles Nos 2827, 2828, 2833, 3553 de la Ville de Carouge, ouvrage connecté à la route des Jeunes par un carrefour souterrain aménagé dans la trémie sous le parking de l'Etoile ;

(pièce 1)

Vu les mesures conservatoires prises et à prendre par l'îlot B pour permettre le raccordement à cette trémie et les enjeux de calendrier liés à la coordination entre opérations (travaux en cours et remise à ciel ouvert de la rivière notamment), qui procure un caractère urgent à l'octroi d'une concession ;

Vu les articles 13 et 16 al. 1 de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961 (RS/GE L 1 05 ; LDPu), qui stipule qu'une occupation du domaine public excédant l'usage commun et assortis de dispositions contractuelles, pour une durée supérieure à 25 ans implique l'octroi d'une concession par le Grand Conseil ;

Vu la convention qui a pour objet de régler les modalités contractuelles de la concession qui sera octroyée par le Grand Conseil ;

(pièce 2)

Vu la concession d'une durée de 25 ans, dont l'octroi relève de la compétence du Conseil d'Etat conformément à l'article 16 al. 1 LDPu, qui sera remplacée de plein droit par la concession prévue par la présente délibération administrative dès l'entrée en vigueur de la loi octroyant cette concession d'une durée de 99 ans.

(pièce 3)

Conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre k, de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal par  oui,  non,  abstention(s)

### DECIDE

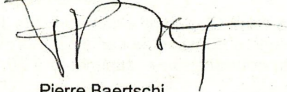
1. D'accepter la proposition du Conseil administratif relative à l'octroi d'une concession d'occupation sur domaine public communal sis sur les parcelles Nos 2827, 2828, 2833, 3553 de la Ville de Carouge, à ViaEtoile Sàrl, pour une tranchée couverte et ses ouvrages annexes constituant l'accès souterrain privé destinés à desservir les immeubles du quartier de l'Etoile, pour une durée de 99 ans.
2. De demander au département compétent de préparer le projet de loi en vue de l'octroi d'une concession d'occupation sur le domaine public communal sis sur les parcelles Nos 2827, 2828, 2833, 3553, de la commune de Carouge, à ViaEtoile Sàrl.
3. De fixer l'entrée en vigueur de la concession au lendemain de la parution dans la FAO de l'arrêté du Conseil d'Etat de promulgation de la loi.
4. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres de signer la convention réglant les modalités contractuelles relatives à ladite concession.

Le Président



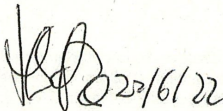
Jean-Marc Antonioli

Le Secrétaire



Pierre Baertschi

Visa SG :



2023/6/22

Annexes :

- pièce 1 : Emprise de la concession  
pièce 2 : Convention en vue de l'octroi d'une concession d'occupation sur le domaine public pour une durée de 99 ans  
pièce 3 : Délibération administrative et convention en vue de l'octroi d'une concessions d'occupation sur le domaine public d'une durée de 25 ans

Carouge, le 4 mai 2023

6954-2023

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

## ARRÊTÉ

approuvant la délibération du Conseil municipal de la commune de Carouge du 22 juin 2023 relative à l'octroi d'une concession d'occupation sur domaine public communal pour une tranchée couverte pour une durée de 99 ans

18 octobre 2023

## LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu les articles 13 et 16, alinéa 1, de la loi sur le domaine public (LDPu; L 1 05);  
vu la convention en vue de l'octroi d'une concession d'occupation sur le domaine public pour une durée de 99 ans;  
vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Carouge du 22 juin 2023;  
vu l'annexe 1 "concession d'occupation sur le domaine public, emprise concédée";  
statuant en légalité,

### ARRÊTE :

La délibération du Conseil municipal de la commune de Carouge du 22 juin 2023, portant sur :  
l'octroi d'une concession d'occupation sur domaine public communal, sis sur les parcelles N<sup>os</sup> 2827, 2828, 2833, 3553 de Carouge, à ViaEtoile Sàrl, pour une tranchée couverte et ses ouvrages annexes constituant l'accès souterrain privé destinés à desservir les immeubles du quartier de l'Etoile, pour une durée de 99 ans

est approuvée avec les réserves suivantes :

1. L'accès à la trémie privée nécessitera le percement d'un mur constituant le passage souterrain de la Voie Centrale (DP). L'office cantonal du génie civil (ci-après OCGC), représentant de l'Etat propriétaire du domaine public cantonal devra être consulté.
2. La concession permet à ViaEtoile Sàrl de fermer temporairement l'accès (ex. horaires d'ouverture / fermeture) voire de contrôler les accès (ex. fermeture avec accès via badge, réglementation de utilisateurs, etc.). Si la commune de Carouge souhaite que la trémie soit accessible à tous et en tout temps, il conviendra de modifier la convention d'octroi de concessions.
3. Des logements soumis au contrôle instauré par la loi générale sur les zones de développement (LGZD; L 1 35), par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL; I 4 05) et par la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP; I 4 06) seront réalisés dans le périmètre desservi par la trémie, notamment dans le plan localisé de quartier Etoile 1. L'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après OCLPF) n'est pas favorable à la prise en charge par les dossiers de logements réalisés en vertu de l'article 4B LGZD de l'entier du surcoût lié à la réalisation ainsi qu'à l'exploitation de la trémie. La prise en compte d'une quote-part raisonnable des coûts induits peut cependant être envisagée. La détermination d'une telle quote-part raisonnable devra faire l'objet d'un examen concret par l'OCLPF. Sur le principe, celle-ci ne pourra excéder le cinquième des coûts de construction et d'exploitation découlant du nombre de places de parking attribué à chaque dossier concerné, le solde des coûts induits devant être financé par d'autres moyens plus appropriés, qu'ils soient privés ou publics. Une clé de répartition adéquate et détaillée des divers coûts devra être soumise en conséquence pour approbation à l'OCLPF dans le cadre des autorisations de construire relatives à la construction de la trémie.
4. Dans le cadre de l'analyse du coût de construction des logements soumis à son contrôle, le détail du coût de l'ouvrage réalisé par la société ViaEtoile Sàrl ainsi que celui de sa répartition entre les intervenants devront être accessibles à l'OCLPF à des fins de vérification de la correcte répercussion des montants.
5. Durant toute la durée de l'exploitation des immeubles utilisateurs de la trémie, une modification de la clé de répartition ne pourra intervenir sans le consentement de l'OCLPF.
6. L'OCGC établira avec la société de projet une convention, pour les éléments du projet qui le concerne, c'est-à-dire de manière exclusive le raccordement du tunnel d'accès au parking sur l'ouvrage cantonal " Passage inférieur Etoile ".
7. Le département des institutions et du numérique est chargé de préparer le projet de loi en vue de l'octroi d'une concession d'occupation, d'une durée de 99 ans, sur le domaine public communal, sis sur les parcelles Nos 2827, 2828, 2833, 3553, de la commune de Carouge, à ViaEtoile Sàrl.

Communiqué à :  
Entité 1ex.  
DIN 1ex.  
DT 1ex.  
FAO 1ex.



Certifié conforme,  
La chancellerie d'Etat

## ANNEXE 4

Convention en vue de l'octroi d'une concession d'occupation sur le domaine public entre la Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl (99 ans)

**CONVENTION EN VUE DE L'OCTROI D'UNE  
CONCESSION D'OCCUPATION SUR LE DOMAINE PUBLIC**

conclue entre

**La Ville de Carouge** (ci-après « la Ville de Carouge »)

ayant pour adresse la Place du Marché 14, 1227 Carouge et agissant par le biais de Madame Stéphanie LAMMAR, Maire et Madame Sonja MOLINARI, conseillère administrative

et

**ViaEtoile Sàrl** (ci-après « ViaEtoile Sàrl »),

ayant pour adresse la Route des Acacias 60, c/o Banque Pictet & Cie SA, 1227 Carouge et agissant par le biais de Monsieur Jean-Hugues HOARAU, gérant et président et Monsieur Antoine SALAMOLARD, gérant.

1 | 12

Ville de Carouge



ViaEtoile Sàrl



## Préambule

Selon le Plan directeur de quartier Praille-Acacias-Vernet n° 29951 (« PDQ PAV ») adopté par les Conseils municipaux des Villes de Lancy (11 décembre 2014), de Carouge (16 décembre 2014) et de Genève (21 janvier 2015) et approuvé le 1 avril 2015 par le Conseil d'Etat, le secteur de l'Etoile doit remplir les objectifs suivants :

- Doter l'agglomération d'un nouveau centre emblématique mixte (activités, logements et équipements) ;
- Connecter par les espaces publics ce nouveau centre à la gare de Lancy – Pont-Rouge et aux quartiers limitrophes.

Pour cette raison, le secteur de l'Etoile a fait l'objet d'un mandat d'études parallèles (2015) qui a abouti à une image directrice d'ensemble (mise à jour progressive). Afin de concrétiser l'objectif de consacrer la majorité des espaces publics aux piétons, la pertinence de créer une rampe d'accès unique à un parking souterrain centralisé a progressivement été identifiée.

Cette ambition a été formalisée dans le PLQ « Etoile 1 » n° 30044, adopté par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2019 (le « PLQ Etoile 1 »). Celui-ci prévoit une accessibilité aux parkings des îlots A et B depuis la rue des Noirettes de manière provisoire pour l'îlot A et un accès unique à un parking centralisé à réaliser dès que possible.

L'îlot B du PLQ Etoile 1 est actuellement en cours de construction, et fait l'objet de la DD 113887 du 7 mai 2021.

Les parkings des îlots A et B sont dans ce contexte accessibles depuis la rue des Noirettes. Un accès commun aux îlots A, B, D, E, et F, ainsi qu'aux bâtiments de l'UBS, est par ailleurs souhaité, en ligne avec les principes exprimés dans le PDQ PAV, par la réalisation d'une tranchée couverte permettant par ailleurs de renoncer à la circulation motorisée en surface.

Sur initiative de la Banque Pictet & Cie SA, dont le projet est en cours de construction dans l'îlot B, des études ont été réalisées afin de déterminer la meilleure emprise permettant de réaliser la Tranchée Couverte. Au cours de l'année 2022, les études menées ont permis de démontrer la faisabilité technique de réaliser la Tranchée Couverte sous l'avenue de la Praille, domaine public carougeois, connectée à la route des Jeunes par un carrefour souterrain aménagé dans la trémie située sous le parking de l'Etoile. Cette variante a finalement été retenue début 2023.

La Tranchée Couverte, telle que définie à l'article 1, se situera intégralement sur une emprise du domaine public communal propriété de la Ville de Carouge, ainsi que cela ressort du plan joint à la présente en **Annexe 1** (surface en vert).

Ainsi, en vertu des articles 13 et 16 al. 1 de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961 (RS/GE L 1 05 ; LDPu), une occupation du domaine public excédant l'usage commun et assortie de dispositions contractuelles, pour une durée supérieure à 25 ans implique l'octroi d'une concession par le Grand Conseil.

La présente convention a pour objet de régler les modalités contractuelles de la concession qui sera octroyée par le Grand Conseil.



Convention en vue de l'octroi d'une concession d'occupation sur le domaine public entre la Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl (99 ans)

Il est précisé que les Parties ont signé en parallèle une convention en vue d'une concession d'une durée de 25 ans, dont l'octroi relève de la compétence du Conseil d'Etat conformément à l'article 16 al. 1 LDPu. Cette convention d'une durée de 25 ans sera remplacée de plein droit par la concession prévue par la présente convention et la présente convention dès l'entrée en vigueur de la loi octroyant la concession d'une durée de 99 ans.

Au vu de ce qui précède, les Parties conviennent ceci :

## 1. BUT DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention a pour but de régler les modalités contractuelles relatives à l'occupation du domaine public par la Tranchée Couverte et ses ouvrages annexes (trémies de connexion entre les îlots et la Tranchée Couverte, ventilation, sorties de secours, etc) constituant l'accès souterrain privé destinés à desservir une partie des immeubles du quartier de l'Etoile, soit les îlots A, B, D, E et F ainsi que le bâtiment (actuellement UBS) sis sur les parcelles N° 2438 et N° 2439 de la Ville de Carouge, de même que, dans un temps ultérieur, tout autre îlot du secteur Etoile selon le plan en **Annexe 1** (zone identifiée par un trait rouge) (les « Ilots et Immeubles desservis »). La notion de « Tranchée Couverte » couvre ainsi la tranchée couverte en elle-même ainsi que tous les ouvrages annexes correspondant nécessaires à la construction et exploitation de celle-ci.

## 2. PÉRIMÈTRE CONCERNÉ

La Tranchée Couverte se situe sur une emprise du domaine public communal propriété de la Ville de Carouge, à partir de l'accès souterrain depuis la Voie centrale et son tracé prévisible sous l'avenue de la Praille ainsi que cela ressort du plan joint à la présente en **Annexe 1** (surface en vert).

## 3. BUT DE LA TRANCHÉE COUVERTE

La Tranchée Couverte a pour objet de permettre le passage gratuit de ou vers la voie centrale par l'avenue de la Praille à tout véhicule, y compris les véhicules de service, se rendant dans ou quittant les bâtiments construits dans les îlots A, B (dans une première étape), D, E et F ainsi que dans le bâtiment (actuellement UBS), ou tout autre îlot du secteur Etoile (dans la première étape ou des étapes ultérieures) pour tous véhicules afin d'assurer l'accès des Ilots et Immeubles desservis. Il s'agit d'une voie de desserte pour véhicules bénéficiant à tout utilisateur, interne ou externe, ainsi qu'aux véhicules de service, des bâtiments ou parkings construits dans les Ilots et Immeubles desservis, étant précisé que l'objectif est de n'avoir aucune circulation de véhicules en surface.

La notion de passage gratuit s'entend pour le passage en lui-même, qui ne pourra pas être payant à son entrée ou sortie. En revanche la répartition des frais de construction et d'entretien de la Tranchée Couverte par ses utilisateurs sera déterminé par ViaEtoile Sàrl, dans le respect des règles de droit public ou privé applicables, des conventions signées et des statuts de ViaEtoile Sàrl.

Ville de Carouge

ViaEtoile Sàrl

#### 4. EMPRISE CONCÉDÉE

La localisation et la surface de la zone du domaine public concédée afin de construire la Tranchée Couverte est déterminée sur le plan figurant à l'**Annexe 1** (surface en vert). L'assiette est une assiette en sous-sol, complétée uniquement en hors sol jusqu'à une hauteur hors sol de deux mètres environ par les émergences nécessaires à l'exploitation de la Tranchée Couverte.

L'assiette définitive de la Tranchée Couverte sera fixée à la fin de la construction, au plus tard à la mise en service de la Tranchée Couverte, sur la base d'un plan en 3D, permettant alors de restreindre l'assiette de la concession précisée au premier paragraphe (i) à l'emprise de la Tranchée Couverte en sous-sol, et (ii) à l'emprise hors-sol des émergences correspondantes, lesquelles ne seront en aucun cas plus hautes que deux mètres environ de hauteur sur le terrain naturel actuel.

ViaEtoile Sàrl aura l'obligation de prendre les mesures nécessaires pour assurer la cadastration de la Tranchée Couverte.

Une fois l'assiette définitive de la Tranchée Couverte cadastrée, les branches de raccordement non financées par ViaEtoile Sàrl ne seront pas comprises dans cette assiette définitive et feront l'objet d'une servitude d'empiètement octroyée par la Ville de Carouge, que cette dernière s'engage à concéder au propriétaire de la parcelle ou du droit de superficie concerné, sous réserve de l'approbation du Conseil municipal et de l'autorité cantonale compétente. À défaut de servitude d'empiètement, l'emprise de la concession inclura ces branches de raccordement même si elles ne sont pas financées par ViaEtoile Sàrl. La convention d'associés de ViaEtoile Sàrl règlera alors l'entretien et la réparation de ces branches de raccordement séparément, ViaEtoile Sàrl en étant alors déchargée à due concurrence.

#### 5. TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE LA TRANCHÉE COUVERTE

##### 5.1 Responsabilité des travaux

ViaEtoile Sàrl s'engage à démarrer la construction de la partie de la Tranchée Couverte indiquée à l'**Annexe 2** selon légende « COMMUN » et « Modification P+R Etoile » dans les 6 mois de la satisfaction des conditions suivantes :

- Entrée en force de la présente concession ;
- Entrée en force des autorisations de construire nécessaires couvrant (i) la Tranchée Couverte (tous droits de recours épuisés), (ii) la modification du carrefour Antoine-Jolivet / route des Jeunes, et (iii) la déviation de la galerie de la Drize (étant précisé que la modification du carrefour Antoine-Jolivet / route des Jeunes n'incombe pas à ViaEtoile Sàrl).

La réalisation d'éventuelles étapes ultérieures de la Tranchée Couverte, comme l'emplacement définitif des points de jonctions des différents périmètres desservis sont réservés.

La Tranchée Couverte sera réalisée intégralement aux frais et risques de ViaEtoile Sàrl en qualité de maître d'ouvrage conformément à la ou les autorisations de construire qui seront

délivrées par le Département du Territoire. ViaEtoile Sàrl s'engage à mener les travaux jusqu'à leur terme avec la délivrance des autorisations cantonales qui seraient nécessaires pour l'exploitation de la Tranchée Couverte.

ViaEtoile Sàrl s'engage à entamer, au plus tôt à la signature de la présente convention, mais au plus tard à la réalisation des conditions suspensives 1, 3 et 4 de l'article 16, les études nécessaires au dépôt et à l'obtention des deux autorisations de construire qui lui incombent (tous droits de recours épuisé) (déviation de la galerie de la Drize et autorisation de construire pour la Tranchée Couverte). ViaEtoile Sàrl se coordonnera avec la Ville de Carouge et le canton de Genève avant le dépôt et l'informerá dès le dépôt de la ou des autorisations.

Toutes les émergences éventuelles en surface (par exemple ventilation ou sorties de secours) seront placées en des points préalablement convenus d'entente entre les parties et dans le respect d'exigences qualitatives analogues à celles appliquées pour les aménagements de surface, ainsi que d'exigences de bonne intégration de celles-ci avec les autres aménagements et ouvrages qui les entourent. A cet égard, il sera tenu compte des besoins raisonnables et respectifs des deux parties, de même que des surcoûts pour chaque partie engendrés par l'une ou l'autre des solutions. Ces émergences seront couvertes par l'assiette définitive de la concession.

ViaEtoile Sàrl s'engage à imposer à tous ses contractants en charge de la réalisation de la Tranchée Couverte de respecter toutes les dispositions légales et normes de construction applicables, ainsi que les règles de l'art de construire applicables à la réalisation de la Tranchée Couverte.

## 5.2 Aménagement de surface

La réalisation de la Tranchée Couverte impliquera la démolition des aménagements en surface le temps du chantier. ViaEtoile Sàrl s'engage, à ses frais et risques, une fois la Tranchée ouverte refermée, à restituer la zone de l'avenue de la Praille à un niveau de moins 50 cm sur futur niveau fini (hors émergences de la Tranchée Couverte). La Ville de Carouge s'engage à réaliser les aménagements de surface dans les meilleurs délais et, en toute hypothèse, à garantir l'accès aux émergences.

## 5.3 Coordination avec la Ville de Carouge

ViaEtoile Sàrl mettra en place un groupe de suivi composé notamment d'un représentant de la Ville de Carouge, qui sera piloté par ViaEtoile Sàrl, et dont le but consistera à informer régulièrement, mais au moins mensuellement, la Ville de Carouge et les autres entités intéressées à la Tranchée Couverte sur le déroulement des travaux. Dans ce contexte, seront notamment abordés :

- Les études préalables et la préparation de la ou des autorisations de construire.
- La planification actualisée des travaux.
- L'avancement effectif des travaux et de leur réalisation, l'origine des reports de délais éventuels et les mesures prises pour y remédier.



Convention en vue de l'octroi d'une concession d'occupation sur le domaine public entre la Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl (99 ans)

- Tout élément ayant un impact pour la Ville de Carouge en ce qui concerne l'exploitation future du domaine public ou l'utilisation de son sous-sol hors du périmètre de la concession.

Les modalités de cette coordination seront fixées d'entente entre les parties avant l'ouverture du chantier et adaptées d'entente entre les parties au cours du chantier si cela est nécessaire.

ViaEtoile Sàrl fournit à la Ville de Carouge toute autre information sollicitée par la Ville de Carouge qui serait objectivement nécessaire pour la gestion de l'impact du chantier et de son domaine public.

#### 5.4 Conditions minimales dans les contrats d'entreprise

ViaEtoile Sàrl s'engage à ce que les contrats d'entreprise soient conclus au moins selon les conditions de la SIA 118, étant précisé que des dérogations limitées selon le cours ordinaire des négociations avec les entreprises sont possibles. Ils devront en tout état de cause prévoir :

- Un cautionnement solidaire d'une banque ou d'une assurance de premier ordre sise en Suisse, couvrant la responsabilité de l'entreprise pour les défauts apparents ou cachés à fournir à ViaEtoile Sàrl en ligne avec la norme SIA 118.
- Une clause garantissant le respect des salaires applicables à Genève, de même que l'interdiction du travail au noir.
- Une réalisation conforme à l'autorisation de construire et l'ensemble des conditions fixées dans les préavis dont le respect est imposé, aux dispositions légales et normes de construction applicables, ainsi qu'aux règles de l'art de construire.

ViaEtoile Sàrl cédera les garanties cessibles dont elle sera encore titulaire à la Ville de Carouge pour le jour auquel la Tranchée Couverte lui fera retour.

#### 5.5 Assurance de ViaEtoile Sàrl

ViaEtoile Sàrl souscrira une assurance en responsabilité civile globale de CHF 40'000'000 par événement au moins, en plus des assurances responsabilité civile qu'elle exige des entreprises dans le cadre de la conclusion des contrats d'entreprise.

### 6. EXPLOITATION ET ENTRETIEN

#### 6.1 Obligation d'entretien

Pendant la durée de la concession, l'exploitation de la Tranchée Couverte, soit l'ensemble des mesures visant à assurer son bon état d'entretien, sa sécurité et sa praticabilité, est à la charge exclusive de ViaEtoile Sàrl.

#### 6.2 Obligation de réparation et information

Pendant la durée de la concession, ViaEtoile Sàrl a l'obligation de maintenir et entretenir à ses frais la Tranchée Couverte conformément aux normes applicables en matière de construction et de sécurité, et supportera et accomplira à ses frais tous les travaux d'entretien, de rénovation ou transformations nécessaires.



A la demande de la Ville de Carouge, ViaEtoile Sàrl lui communiquera le compte rendu des opérations ci-dessus et les attestations d'assurance.

### 6.3 Garantie en faveur de la Ville de Carouge

Compte tenu du rôle de la Tranchée Couverte comme voie de desserte pour les parkings privés des Ilots et Immeubles desservis (rampe permanente de l'îlot B réservée), bénéficiant à tout véhicule, y compris les véhicules de service, se rendant dans ou quittant les bâtiments construits dans les Ilots et Immeubles desservis, les statuts de ViaEtoile Sàrl prévoient l'obligation des associés d'effectuer des prestations accessoires (article 796 de la loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse (Livre cinquième: Droit des obligations), RS 220 ; CO). ViaEtoile Sàrl ne peut garantir l'absence de changement des dispositions correspondantes des statuts, mais dans un tel cas sans préjudice des obligations prévues par les articles 6.1 et 6.2.

## 7. OBLIGATIONS ACCESSOIRES

Les Parties s'engagent à coordonner les travaux de la Tranchée Couverte et d'aménagement, d'équipement, d'entretien, d'amélioration, de transformation, d'extension et de renouvellement d'installations ou canalisations en surface et en sous-sol de la ville de Carouge induits par la réalisation de la Tranchée Couverte en bonne intelligence, de manière à éviter des dépenses et surcoûts non nécessaires. Les questions relatives au déplacement ou remplacement de conduites ou canalisations seront réglées entre les parties concernées au stade de la ou des autorisations de construire. Les principes suivants seront notamment appliqués : celui qui génère le déplacement de la canalisation en assure le coût, il est tenu compte de la vétusté des conduites et du lien avec les travaux d'autres intervenants.

La Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl se coordonneront s'agissant des aménagements extérieurs en surface conformément à l'article 5 de la présente convention.

ViaEtoile Sàrl s'engage à prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité et salubrité nécessaires en relation avec l'exploitation de la Tranchée Couverte.

La Ville de Carouge supportera les frais d'évacuation des premiers 30 cm de terres polluées (à l'exclusion des terres contaminées) au sens de loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (RS 814.01; LPE) résultant de la réalisation de la Tranchée Couverte. ViaEtoile Sàrl supportera les frais d'évacuation des autres terres polluées (au-delà des 30 cm précités). En cas de présence de matériaux contaminés, ViaEtoile Sàrl et la Ville de Carouge ne supporteront chacune que la part des frais correspondants qui lui seraient attribués dans la décision de répartition qui serait émise.

ViaEtoile Sàrl s'engage à conclure une assurance couvrant sa responsabilité civile dérivant de la propriété de la Tranchée Couverte, et une assurance couvrant ces constructions pour un montant approprié et couvrant les risques d'incendie, inondation et autres risques usuels selon la couverture usuelle existant sur le marché suisse des assurances, à acquitter régulièrement les primes relatives et à remettre à la Ville de Carouge, à sa demande, une copie conforme des polices concernées et la justification du paiement des primes. Si possible sans primes excessives, ViaEtoile Sàrl assurera aussi le risque de tremblement de terre.

Ville de Carouge



ViaEtoile Sàrl



Convention en vue de l'octroi d'une concession d'occupation sur le domaine public entre la Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl (99 ans)

ViaEtoile Sàrl s'engage, une fois les travaux de la Tranchée Couvertes ouverts, à finaliser l'ouvrage dans un délai raisonnable, sans interruption autre qu'une interruption dont la cause est hors de contrôle de ViaEtoile Sàrl.

## 8. CESSIBILITÉ

### 8.1 Absence de cessibilité de la concession

La concession octroyée à ViaEtoile Sàrl est strictement personnelle et incessible.

### 8.2 Cessibilité des parts de ViaEtoile Sàrl

La cession libre des parts de ViaEtoile Sàrl est possible à l'Etat de Genève, la FPAV, la Ville de Carouge, à l'actuel ou futur propriétaire d'une parcelle ou d'un droit de superficie inscrit comme un droit distinct et permanent dans les Ilots et Immeubles desservis. Dans tous les autres cas, l'accord écrit préalable de la Ville de Carouge est nécessaire.

## 9. RESPONSABILITÉS DES PARTIES

Chaque Partie répond des dommages qu'elle pourrait causer à l'autre Partie ou à des tiers dans le cadre de la présente Convention.

## 10. ENREGISTREMENT ET CADASTRE

Dès l'achèvement des travaux, ViaEtoile Sàrl fera exécuter à ses frais une cadastration de l'ouvrage par un géomètre officiel conformément à l'article 4 de la présente convention, lequel fera parvenir à la Ville de Carouge deux exemplaires des plans de cadastration définitifs qui seront annexés à la présente convention.

En fonction de cette cadastration et de la planification d'une étape ultérieure, les surfaces visées par la concession seront, le cas échéant, adaptées afin de réduire l'assiette envisagée à l'assiette effective de la Tranchée Couverte.

## 11. REDEVANCE

La Ville de Carouge renonce à la perception d'une redevance pour la Concession, compte tenu du fait que la concession permet la construction de la Tranchée Couverte, dont la réalisation est financée et réalisée entièrement par ViaEtoile Sàrl conformément à la présente convention, à ses risques, et que cette Tranchée Couverte permet la libération de l'espace hors sol afin de permettre la réalisation d'aménagement publics extérieurs de qualité en les libérant du passage de véhicules en tous genres.

## 12. DURÉE ET ÉCHÉANCE DE LA CONCESSION

La concession d'occupation du domaine public sera octroyée pour une durée de 99 ans.

Elle prendra fin automatiquement à l'échéance de la durée de 99 ans.

Le calcul de la durée démarre dès la réalisation de toutes les conditions fixées à l'article 5.1.

9 | 12

Ville de Carouge



ViaEtoile Sàrl



### 13. REVOCATION DE LA CONCESSION

La concession pourra être révoquée avant son échéance par l'Etat de Genève :

- Si ViaEtoile Sàrl a suspendu ses paiements au sens de l'article 190 alinéa 1 chiffre 2 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (RS 281.1; LP), a conclu un concordat avec ses créanciers et ne le respecte pas, entre en liquidation ou est en faillite ;
- Si ViaEtoile Sàrl est radiée du registre du commerce ;
- En cas de contravention grave ou répétée aux dispositions de la concession ou de la législation auxquelles ViaEtoile Sàrl doit se soumettre dans le cadre de la réalisation et exploitation de la Tranchée Couverte ;

En cas de révocation anticipée pour les cas visés ci-dessus, la Tranchée Couverte fera retour gratuitement à la Ville de Carouge, qui reprendra les droits et obligations qui y sont attachés, et en assumera les coûts d'entretien et d'exploitation en appliquant les dispositions mises en place sous l'angle du droit public ou droit privé auprès des différents propriétaires fonciers à qui profite la Tranchée Couverte. En revanche, la Ville de Carouge ne devra aucune indemnité à ViaEtoile Sàrl tant en relation avec la valeur de la Tranchée couverte ou les obligations de ViaEtoile Sàrl envers ses créanciers.

### 14. CONSÉQUENCE DE L'ÉCHÉANCE ORDINAIRE DE LA CONCESSION

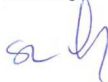
Un an avant l'échéance ordinaire de la concession la Tranchée Couverte, ViaEtoile Sàrl pourra demander son renouvellement aux mêmes conditions pour une durée de 25 ans.

Si ViaEtoile Sàrl renonce à demander le renouvellement de la concession, la Tranchée Couverte fera retour gratuitement à la Ville de Carouge, qui reprendra les droits et obligations qui y sont attachés, et en assumera les coûts d'entretien et d'exploitation en appliquant les dispositions mises en place sous l'angle du droit public ou droit privé auprès des différents propriétaires fonciers à qui profite la Tranchée Couverte. En revanche, la Ville de Carouge ne devra aucune indemnité à ViaEtoile Sàrl tant en relation avec la valeur de la Tranchée couverte ou les obligations de ViaEtoile Sàrl envers ses créanciers.

Si ViaEtoile Sàrl demande le renouvellement de la concession dans le délai d'un an avant son échéance et que la Ville de Carouge accepte ce renouvellement, avec l'approbation du Conseil d'Etat, la concession sera renouvelée pour une durée de 25 ans sans changement de ses conditions, ViaEtoile Sàrl ayant la possibilité de demander un nouveau renouvellement aux conditions fixées par le présent article.

Si ViaEtoile Sàrl demande le renouvellement de la concession dans le délai d'un an avant son échéance et que la Ville de Carouge refuse ce renouvellement ou l'accepte mais le Conseil d'Etat refuse de l'approuver la concession prendra fin et la Tranchée Couverte reviendra en pleine propriété à la Ville de Carouge. Celle-ci versera en contrepartie à ViaEtoile Sàrl une indemnité correspondant à la valeur intrinsèque de la Tranchée Couverte, sous déduction d'un pourcentage correspondant à sa vétusté. En cas de désaccord sur la notion de valeur intrinsèque, les parties feront faire une expertise.

Ville de Carouge



ViaEtoile Sàrl



En tout état de cause, la Ville de Carouge maintiendra l'accès à la Tranchée Couverte aux propriétaires fonciers (et utilisateurs correspondants) à qui la Tranchée Couverte profitera tant que celle-ci sera un équipement nécessaire.

## 15. FIN ANTICIPEE EN RAISON DE L'ENTREE EN FORCE D'UNE CONCESSION DE 99 ANS

Dès l'entrée en force, tous droits de référendum ou de recours épuisés, de la Loi du Grand Conseil octroyant à ViaEtoile Sàrl la concession d'occupation du domaine public pour une durée de 99 ans prévue par la présente convention, la Concession de 25 ans et la convention qu'elle intègre prendront automatiquement fin dès lors qu'elles sont remplacées par la nouvelle concession de 99 ans. Dans la mesure où cette Loi ferait l'objet d'un recours ou d'un référendum ou encore que la concession de 99 ans ou la convention qu'elle incorpore ferait l'objet d'un recours ou tout autre contestation, la présente convention et la concession de 25 ans subsisterait jusqu'à l'entrée en force, tous droits de référendum ou de recours épuisés, de la Loi du Grand Conseil.

## 16. VALIDITÉ DE LA CONVENTION

La validité de la présente convention dépend de la réalisation des conditions cumulatives suivantes :

1. Entrée en force, tous droits de référendum et/ou de recours épuisés, de Loi du Grand Conseil octroyant à ViaEtoile Sàrl une concession d'occupation du domaine public pour une durée de 99 ans aux conditions fixées dans la présente Convention signée entre la Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl.
2. Entrée en force des autorisations de construire nécessaires couvrant (i) la Tranchée Couverte (tous droits de recours épuisé), (ii) la modification du carrefour Antoine-Jolivet / route des Jeunes, et (iii) la déviation de la galerie de la Drize.
3. Obtention par la Ville de Carouge d'un engagement du Département du Territoire relatif au contenu des plans localisés de quartier pour les Ilots et Immeubles desservis concernant l'obligation d'usage et d'entretien de la Tranchée Couverte en ligne avec la présente convention pour les Ilots et Immeubles Desservis, avec une forme et un contenu satisfaisant pour la Ville de Carouge. La Ville de Carouge communiquera à ViaEtoile Sàrl au plus tard d'ici au 13 octobre 2023 si cette condition est satisfaite ou non et cas échéant si elle renonce à cette condition.
4. Obtention par la Ville de Carouge d'un engagement de la Fondation Praille-Acacias-Vernets relatif au contenu des droits de superficie pour les Ilots et Immeubles desservis quant à l'obligation d'usage et d'entretien de la Tranchée Couverte en ligne avec la présente convention, avec une forme et un contenu satisfaisant pour la Ville de Carouge. La Ville de Carouge communiquera à ViaEtoile Sàrl au plus tard d'ici au 13 octobre 2023 si cette condition est satisfaite ou non et cas échéant si elle renonce à cette condition.
5. Signature entre la Ville de Carouge et la Banque Pictet & Cie SA de la convention figurant en **Annexe 3** relative à l'accès par la rampe de la rue des Noirettes dans les 15 jours de la satisfaction des conditions 3 et 4.

11 | 12

Ville de Carouge



ViaEtoile Sàrl





Convention en vue de l'octroi d'une concession d'occupation sur le domaine public entre la Ville de Carouge et ViaEtoile Sàrl (99 ans)

6. Dépôt dans les 10 jours de la satisfaction des cinq conditions 1 à 5 ci-dessus au Registre foncier pour annotation sur les parcelles de l'îlot B par la Banque Pictet & Cie SA de la convention visée au chiffre 6.

A défaut de la réalisation des conditions 3 et 4 d'ici au 13 octobre 2023, ou de leur renonciation par la Ville de Carouge, la Convention sera immédiatement caduque sans attendre les autres échéances.

Si les conditions 3 et 4 sont satisfaites (ou que la Ville de Carouge y a renoncé) d'ici au 13 octobre 2023, mais que les autres conditions ne sont pas satisfaites d'ici au 31 décembre 2028, la présente convention sera caduque et ViaEtoile Sàrl ne pourra prétendre à aucune indemnité de ce fait.

## 17. COOPERATION ENTRE LES PARTIES

Les parties s'engagent à résoudre tout éventuel problème qui pourrait se poser à l'avenir en bonne intelligence, en s'inspirant de l'esprit de la présente convention.

## 18. DROIT APPLICABLE ET RÈGLEMENT DES LITIGES

Les tribunaux ordinaires genevois sont compétents pour connaître de tout litige pouvant surgir entre les parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention, sous réserve de recours au Tribunal fédéral.

Carouge, le 6 septembre 2023

Ville de Carouge

ViaEtoile Sàrl

Annexe 1 : Plan d'emprise concédée

Annexe 2 : Plan d'objet – répartition des coûts

Annexe 3 : Convention à signer entre la Banque et la Ville de Carouge

12 | 12

Ville de Carouge

ViaEtoile Sàrl





CONVENTION

---

le 6 septembre 2023

entre

**Banque Pictet & Cie SA**, route des Acacias 60, 1227 Carouge

("Banque")

Et

**Ville de Carouge**, place du Marché 14, 1227 Carouge

("Ville"

ensemble avec la Banque

les "Parties" et chacune une "Partie")

Ayant pour objet l'obligation de raccordement à la tranchée couverte sous l'avenue de la Praille.

sc JHH 

---

---


**TABLE DES MATIERES**

1. RACCORDLEMENT ET PATRICIPATION AUX FRAIS..... 3

2. ANNOTATION AU REGISTRE FONCIER ..... 4

3. REPRISE DES ENGAGEMENTS ..... 4

4. DROIT APPLICABLE ET FOR..... 4

SC SHH → 2 


---

**ETANT ENTENDU QUE**

- (A) Selon le Plan directeur de quartier Praille-Acacias-Vernets n° 29951 ("**PDQ PAV**") adopté par les Conseils municipaux des Villes de Lancy le 11 décembre 2014, de Carouge le 16 décembre 2014 et de Genève le 21 janvier 2015, et approuvé par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> avril 2015, le secteur de l'Etoile doit notamment remplir les objectifs suivants: doter l'agglomération d'un nouveau centre emblématique mixte (activités, logements et équipements); connecter par les espaces publics ce nouveau centre à la gare de Lancy – Pont-Rouge et aux quartiers limitrophes.
- (B) Pour cette raison, le secteur de l'Etoile a fait l'objet d'un mandat d'études parallèles (2015) qui a abouti à une image directrice d'ensemble (mise à jour progressive).
- (C) Afin de concrétiser l'objectif de consacrer la majorité des espaces publics aux piétons, la pertinence de créer une rampe d'accès unique à un parking souterrain centralisé a progressivement été identifiée.
- (D) Cette ambition a été formalisée dans le PLQ "Etoile 1" n° 30044, adoptée par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2019. Celui-ci prévoit notamment une accessibilité unique aux parkings des îlots A et B en souterrain.
- (E) Au cours de l'année 2022, des études ont permis de démontrer la faisabilité technique de réaliser une tranchée couverte sous l'avenue de la Praille, domaine public carougeois, et connectée à la route des Jeunes par un carrefour souterrain aménagé dans la trémie sous le parking de l'Etoile (la "**Tranchée Couverte**"). Cette variante a été validée politiquement début 2023.
- (F) Compte tenu du coût de réalisation de la Tranchée Couverte, elle n'est justifiée que si les futurs plans localisés de quartier ("**PLQ**") du secteur de l'Etoile, en particulier les PLQ couvrant le secteur compris entre l'avenue de la Praille, la rue Jacques-Gosselin et les rues Antoine-Jolivet et Alexandre-Gavard, contiennent une obligation de droit privé de raccordement à la Tranchée Couverte.
- (G) La présente convention a donc pour objet de formaliser l'engagement de la Banque de raccorder les bâtiments construits (actuels et futurs) sur les parcelles de l'îlot B dont elle est propriétaire à la Tranchée Couverte et de s'assurer que le propriétaire de ces parcelles assume financièrement une partie des frais de construction et d'entretien relatifs à la Tranchée Couverte.

**EN CONSEQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT:****1. RACCORDEMENT ET PATRICIPATION AUX FRAIS**

La Banque s'engage à raccorder, à ses frais, les bâtiments construits, actuels et futurs, sur les parcelles de l'îlot B dont elle est propriétaire, à la Tranchée Couverte. La Banque s'engage

& JHH 3 

également à ce que l'accès principal à l'îlot B se fasse par la Tranchée Couverte. Les véhicules de service accèderont quant à eux à l'îlot B par la rue des Noirettes ou par la Tranchée Couverte, au choix du propriétaire / utilisateurs des bâtiments de l'îlot B.

La Banque s'engage également à participer aux frais de construction et d'entretien de la Tranchée Couverte selon la clé de répartition définie par la société de projet, ViaEtoile Sàrl, ses statuts et la convention liant ses associés, et dans le respect des règles de droit public ou privé applicables.

## 2. ANNOTATION AU REGISTRE FONCIER

La Banque s'engage à déposer auprès du registre foncier dans les 10 jours de la date à laquelle les conditions suspensives 1 à 5 de l'article 16 de la convention en vue de l'octroi de la concession entre les parties à la présente seront satisfaites en vue d'une annotation sur les parcelles de l'îlot B dont elle est propriétaire. La Banque n'est pas garante de l'annotation au grand livre de la présente convention.

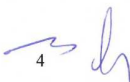
## 3. REPRISE DES ENGAGEMENTS

La Banque s'engage cumulativement à son engagement de l'article 2 à faire reprendre tous les engagements de la présente convention à tout futur acquéreur ou superficiaire de tout ou partie des parcelles 3523, 3524 et 3525 de la Ville de Carouge. La Ville de Carouge s'engage à signer un avenant reflétant cette reprise à première demande de la Banque, ou de son successeur, à l'entière décharge de la Banque pour la partie foncière transférée audit tiers.

## 4. DROIT APPLICABLE ET FOR

La présente convention est soumise au droit suisse. Le for exclusif pour tous litiges, différends ou prétentions en rapport avec la présente convention ou en découlant, y compris la validité, la nullité, d'éventuelles violations ou sa résiliation, est à Genève.

*Signatures sur la page suivante.*

sr JAH   
4

---

Les Parties ont signé la présente convention à la date indiquée en premier lieu ci-dessus.

**SIGNATURES DES PARTIES****Banque Pictet & Cie SA**

---

Nom: Jean-Hugues Hoarau

Fonction: Managing Director.



---

Nom: Antoine Salamolard

Fonction: Managing Director.

**Ville de Carouge**

---

Nom: Stéphanie Lammar

Fonction: Maire



---

Nom: Sonja Molinari

Fonction: Conseillère administrative



